

INVESTITIONS- UND LEBENSZYKLUSKOSTEN VON IMMOBILIE IM HINBLICK AUF DIE NACHHALTIGKEIT

В работе приводятся результаты исследования в области устойчивого развития недвижимости при учёте инвестиционных и эксплуатационных издержек. Важнейшей целью современного устойчивого строительства является минимизация расходов строительных и эксплуатационных материалов. Эта цель, по мнению авторов, достижима посредством: снижения потребления электроэнергии и производственных средств; избегания расходов на транспортировку строительных материалов и строительных элементов; применения вторично используемых строительных материалов; продления сроков службы строительных элементов; безопасного использования остатков производства; щадящего отношения к окружающей среде и экономном использовании застраиваемой площади. Дается характеристика издержкам, расходным группам и их актуальное трактование с точки зрения обеспечения устойчивого развития недвижимости. Экономичность – это доходы в форме арендной платы, разделенные на эксплуатационные расходы, включая списывание инвестиционных расходов.

Der Begriff der Nachhaltigkeit spielt im Bauwesen eine große Rolle, darunter versteht man insbesondere Errichtung oder auch Erhaltung bzw. Sanierung von Bauwerken bei gleichzeitiger Beachtung von: ökologischen, ökonomischen sowie sozialen bzw. soziokulturellen Aspekten, die jedoch schwer quantitativ zu Bewerten sind, da es sich hier um Fragen der Außen- und Innenwirkung auf den Besucher bzw. Nutzer oder auch um den Denkmalschutz handelt. Anders ist es bei den ökologischen Aspekten, zu denen Baubedarfshinterfragung, Schonender Umgang mit Bauland, Dauerhaftigkeit, Einsatz umwelt- und gesundheitsverträglichen Stoffe sowie rationelle Energie Verwertung gehören.

Im Rahmen meiner Ausarbeitung möchte ich jedoch den ökonomischen Aspekt der Nachhaltigkeit näher erläutern. Folgende Punkte spielen hierbei entscheidende Rolle: Erstellungskosten bzw. Investitionskosten, Kosten der Nutzung und Bauunterhaltungsaufwand. Die Voraussetzungen für das ökonomische Bauen sind unbedingt in der Planungsphase zu schaffen, da dort der größte Einfluss auf die Kosten der Investition besteht. Ferner sinkt die Beeinflussbarkeit der Kosten mit fortschreitender Projektdauer. In der Phase der Grundlagenermittlung haben wir noch vollen Einfluss auf die Kosten ohne die Termine oder das Budget des Projekts zu gefährden während sich nach der Entwurfs- und Genehmigungsplanung die Beeinflussbarkeit um 65% senkt. Ab hier ist das Risiko, dass die Vorgegeben Kosten oder Termine nicht eingehalten werden können, sehr hoch. So ist zunächst eine strukturierte Gliederung der Investitions- und Nutzungskosten zu erstellen, um eine Grundlage für eine vernünftige Kostensteuerung zu bekommen.

Doch um der Ganzheitlichkeit Nachdruck zu verleihen, muss eine Nutzungskostenermittlung stattfinden, welche folgendes erlaubt: Wirtschaftlichkeitsberechnungen (darauf gehe ich im weiteren Verlauf näher ein), betriebswirtschaftliche Vergleiche verschiedenen aber ähnlichen Objekten, Entscheidungen für Planungsleistungen, Beeinflussung des Investitionsrahmen. Da bereits zu Anfang eines Projekts Standard, Investitionsrahmen und Nutzfläche in m² vorgegeben sind ist es möglich grob die Nutzungskosten zu ermitteln. Diese Berechnung erlaubt dem Bauherr (Investor) die Auswirkungen seiner Investition auf die Lebenszykluskosten besser zu beurteilen. Somit hat er bereits in der Planungsphase eine Grundlage für Investitionsentscheidungen, die er dann nach oben bzw. nach unten korrigieren kann. Infolge des Bestrebens nach Minimierung der Lebenszykluskosten kommt man um die Fragen der Senkung des Energiebedarfs und Verbrauchs an Betriebsmitteln, Vermeidung von Transportkosten von Baustoffen und Baustoffteilen, Einsatz

von wiederverwendbarer oder –verwertbarer Bauprodukte / Baustoffe und Verlängerung der Lebensdauer von Produkten und Baukonstruktionen nicht herum. Dabei stellt man fest, dass man dem wichtigsten Ziel des nachhaltigen Bauens also der Verbrauchsminimierung durch sinnvolles Stoffmanagement näher kommt.

Es liegt also auf der Hand, dass die Einhaltung der nachhaltigen Planungsgrundsätze zu erheblicher Verbesserung der Gesamtwirtschaftlichkeit führt. Es ist festzuhalten, dass in der Planungs- und Ausführungsphase Investitionskosten, die von Gebäudegröße, Art und Qualität abhängig sind, anfallen. Während in der Nutzungsphase die Nutzungskosten anfallen und der Ertrag, abhängig von Flächen und Höhe der Mieten, den beiden gegenübersteht. Daraus resultiert die Wirtschaftlichkeit. Kurz gesagt: Wirtschaftlichkeit ist gleich Ertrag - in form von Miete - durch Nutzungskosten inklusive der Abschreibung der Investitionskosten. Diese einfache Formel aus der allgemeinen Wirtschaftslehre ermöglicht uns eine monetäre Ergebnisdarstellung.

Zum Schluss sei folgendes zu bemerken: Strebt der Bauherr Senkung der Nutzungskosten durch geringeren Energie- oder Wasserverbrauch und hat dabei die wirtschaftlichen Ziele also Betrachtung der Investitionskosten und ihre Auswirkung auf die Nutzungskosten klar definiert, so hat er bereits zwei Aspekte (Ökonomie und Ökologie) des nachhaltigen Bauens stark berücksichtigt.

Die soziokulturellen Aspekte der Nachhaltigkeit auch wenn eng mit der Ökologie und Ökonomie verknüpft, sind jedoch ein ganz anderes Thema.